



## COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Provincia di Forlì-Cesena

SERVIZIO TRIBUTI

# GUIDA ALL'IMU 2020

### Riferimenti normativi:

- Legge n. 160 del 27.12.2019 art. 1, commi da 739 a 783
- Regolamento comunale per l'applicazione dell'IMU

## 1. PRESUPPOSTO

L'IMU è un' imposta che colpisce i fabbricati, le aree fabbricabili ed i terreni agricoli situati nel territorio dello stato.

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto d'imposta salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9

Ai fini del pagamento dell'IMU si intende:

- A) per fabbricato** : si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici
- B) per area fabbricabile** : si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di esproprio per pubblica utilità
- C) per terreno agricolo** : si intende il terreno iscritto in catasto a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.

## **A DECORRERE DAL 2020 GLI IMMOBILI CHE FINO AL 2019 ERANO ASSOGGETTATI A TASI SARANNO ASSOGGETTATI AD IMU**

Rientrano in tale casistica:

**A** – fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (così detti “ **immobili merce** ”);

**B** – fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'art. 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1994.

## 2. CHI DEVE PAGARE

I soggetti passivi tenuti al pagamento dell'IMU sono:

- **il proprietario di immobili** , inclusi i terreni e le aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa;
- **il titolare di diritto reale** di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie;
- **il concessionario** nel caso di concessione di aree demaniali;
- **il locatario** , per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto;
- **il genitore affidatario dei figli** in base a provvedimento del giudice.

In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni



# COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Provincia di Forlì-Cesena

SERVIZIO TRIBUTI

## ESENZIONE PER ABITAZIONE PRINCIPALE E RELATIVE PERTINENZE

L'IMU non si applica al possesso dell'**abitazione principale** e delle **pertinenze della stessa** ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota deliberata dal Comune e le detrazioni relative

Per **abitazione principale** si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo

## **SONO EQUIPARATE/ASSIMILATE ALL'ABITAZIONE PRINCIPALE LE SEGUENTI TIPOLOGIE DI UNITÀ IMMOBILIARI SE NON CLASSIFICATE NELLE CATEGORIE CATASTALI A/1, A/8 E A/9:**

- unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica;
- fabbricati di civile abitazione destinati ad **alloggi sociali** come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 adibiti ad abitazione principale;
- la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle **Forze armate e alle Forze di polizia** ad ordinamento militare e da quello dipendente dalle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del **Corpo nazionale dei vigili del fuoco**, e, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 28, comma 1, del decreto legislativo 19 maggio 2000, n. 139, dal **personale appartenente alla carriera prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica;
- unità immobiliare posseduta da **anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare. Allo stesso regime dell'abitazione soggiacciono le eventuali pertinenze (agevolazione di natura Regolamentare introdotta dall'Ente con l'art. 5 del Regolamento Comunale vigente).

Per questa tipologia di assimilazione **occorre presentare all'Ufficio Tributi, a pena di decadenza dal beneficio**, apposita comunicazione con allegata la dichiarazione dell'istituto di accoglienza del soggetto passivo, entro il termine di presentazione della dichiarazione IMU relativa all'anno in cui si è verificato l'evento.

Le comunicazioni regolarmente prodotte avranno validità fino a quando non interverranno variazioni per le quali si renderà necessaria la presentazione di altra comunicazione;

**A decorrere dal 2020 l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, non è più equiparata per legge all'abitazione principale. Dovrà quindi essere corrisposta l'IMU applicando l'aliquota corrispondente alla casistica delle unità immobiliari tenute a disposizione.**



# COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Provincia di Forlì-Cesena

SERVIZIO TRIBUTI

## TERRENI AGRICOLI – ESENZIONI

Per effetto delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 758 della Legge n. 160/2019, a decorrere dall'anno 2020 sono esenti:

- I terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3 del citato D.Lgs. n. 99/2004 indipendentemente dalla loro ubicazione;
- i terreni agricoli ad immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984 sulla base dei criteri individuati dalla Circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14/06/1993.

Nel Comune di Savignano sul Rubicone rientrano:

1. **i terreni ubicati nel foglio 24;**
2. **i terreni ubicati nel foglio 25 particelle: 1-2-6-7-8-9-10-11-12-32-33-34-35-36-37-49-50-51-52-53-65-66-68-69-70-71-72-73-80-81-82.**

## 3. QUANTO SI PAGA .

L'IMU è calcolata applicando alla base imponibile, cioè al valore del fabbricato, dell'area fabbricabile o del terreno agricolo, l'aliquota stabilita dal comune dove è ubicato l'immobile. Su base annua l'imposta relativa a ciascuna unità immobiliare si ottiene seguendo il seguente procedimento di calcolo:

$$\text{IMPOSTA} = \frac{\text{BASE IMPONIBILE} \times \text{ALIQUOTA} \times \% \text{ POSSESSO} \times \text{MESI DI POSSESSO}}{100 \times 12}$$

L'imposta è dovuta proporzionalmente alla quota e ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso, computando per intero il mese durante il quale il possesso si è protratto per più della metà dei giorni di cui il mese stesso è composto. Il giorno di trasferimento del possesso dell'immobile si computa in capo all'acquirente e l'imposta del mese di trasferimento resta interamente a suo carico nel caso in cui i giorni di possesso risultino uguali a quelli del cedente: *in caso di trasferimento del possesso il giorno 15 del mese pari (o il giorno 14 nel caso del mese di febbraio) l'imposta del mese di trasferimento resta in capo all'acquirente*: La quantificazione dell'imposta deve essere effettuata avendo attenzione anche alla situazione oggettiva dell'immobile, all'aliquota applicabile e al diritto o meno ad ottenere detrazioni o riduzioni d'imposta. Nel caso in cui si verificano variazioni del genere nel corso del mese, bisogna prendere in considerazione per l'intero mese la situazione che si è prolungata per un tempo maggiore nel corso del mese stesso.

## LA BASE IMPONIBILE

Per i **fabbricati iscritti in catasto**, la base imponibile è rappresentata dalla rendita catastale dell'immobile risultante al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5 per cento, moltiplicata:

- per 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, (con esclusione della categoria catastale A/10);
- per 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
- per 80 per i fabbricati del gruppo catastale D/5 e A/10;
- per 65 per i fabbricati del gruppo catastale D, tranne quelli di categoria D/5;
- per 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.



# COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Provincia di Forlì-Cesena

SERVIZIO TRIBUTI

Per i **terreni agricoli** la base imponibile è data dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutato del 25 per cento, moltiplicato per 135.

Per le **aree edificabili** la base imponibile è data dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposta, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree eventi analoghe caratteristiche.

## CASI PARTICOLARI DI APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA

**In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione del fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'art. 3, comma 1, lettere c), d) e f) del DPR n. 380/2001, l'IMU** deve essere calcolata sul valore dell'area (da considerarsi fabbricabile indipendentemente dalla sua natura giuridica) determinato senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera. Tale modalità di computo della base imponibile si applica dalla data di inizio dei lavori fino alla data di ultimazione degli stessi (ovvero, se antecedente, fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, o accatastato), mentre, a partire dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo o di accatastamento, la base imponibile è data dal valore del fabbricato.

## **RIDUZIONI**

La base imponibile IMU è ridotta del 50% per:

**a) fabbricati di interesse storico o artistico** di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

**b) fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 che **attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato** rispetto a quanto previsto nel periodo precedente.

Si precisa che **l'inagibilità o inabitabilità deve consistere in un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente, ecc...) non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.**

Non sono in ogni caso da considerare inagibili gli immobili oggetto di interventi edilizi.

Per ulteriori informazioni in merito si rinvia anche a quanto previsto dall'art. 4 del vigente Regolamento comunale IMU.

**c)** Per le unità immobiliari fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in **comodato dal soggetto passivo a parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato; il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.



## COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Provincia di Forlì-Cesena

SERVIZIO TRIBUTI

### 4. ALIQUOTE E DETRAZIONI

Le aliquote stabilite dal Consiglio Comunale con delibera n. 33 del 30/07/2020 sono:

<b>aliquota dello 0,1 per cento</b>	Per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati;
<b>aliquota dello 0,1 per cento</b>	Per i fabbricati rurali ad uso strumentale, di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133
<b>aliquota dello 0,45 per cento</b>	Per le abitazioni principali (previste per legge e assimilate con regolamento) classificate nelle categorie catastale A/1, A/8 e A/9 e pertinenze;
<b>aliquota dello 0,96 per cento</b>	relativamente agli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art. 43 T.U.I.R. (D.P.R. 22/12/1986 n. 917 e successive modifiche e integrazioni) Se trattasi di immobili appartenenti alla categoria catastale D la quota fissa dello 0,76% è riservata e versata a favore dello stato, la quota dello 0,2% è versata a favore del comune
<b>aliquota (ordinaria) dell'1,06 per cento</b>	relativamente a tutti gli immobili, compresi terreni agricoli ed aree edificabili, non rientranti nelle sopra elencate fattispecie agevolative Se trattasi di immobili appartenenti alla categoria catastale D la quota fissa dello 0,76% è riservata e versata a favore dello stato, la quota dello 0,3% è versata a favore del comune

In base all'art. 1, comma 749, della Legge n. 160/2019, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonché per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

### 5. QUANDO E COME SI PAGA

L'imposta IMU nel 2020 deve essere pagata **in acconto entro il 16 giugno 2020 e a saldo entro il 16 dicembre 2020.**

Il versamento della prima rata è pari all'imposta dovuta per il primo semestre applicando l'aliquota e la detrazione dei dodici mesi dell'anno precedente.

**In sede di prima applicazione per il solo anno di imposta 2020 la prima rata da corrispondere entro il 16 giugno 2020 è pari alla metà di quanto versato a titolo di IMU e TASI per l'anno 2019; il versamento di quanto dovuto dovrà tenere conto delle variazioni che intervengono nel corso del 1° semestre applicando le aliquote e detrazioni vigenti per il 2019.**

Il versamento della rata a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno è eseguito a conguaglio sulla base delle aliquote deliberate dal Comune per l'anno in corso e pubblicate nel sito Internet del Dipartimento delle Finanze alla data del 28 ottobre 2020.



## COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Provincia di Forlì-Cesena

SERVIZIO TRIBUTI

Il pagamento deve essere arrotondato all'Euro, per difetto se la frazione è inferiore o uguale a 49 centesimi, per eccesso se superiore a detto importo.

I versamenti dovranno tenere conto delle variazioni che intervengono nel corso del 2020.

Resta in ogni caso in facoltà del contribuente provvedere al versamento dell'imposta complessivamente dovuta in unica soluzione annuale, da corrispondere entro il 16 Giugno.

Il **versamento** dell'IMU deve essere effettuato utilizzando **il modello F24** (delega di pagamento bancaria e postale, disponibile presso gli sportelli bancari convenzionati e postali) o mediante l'apposito bollettino postale (approvato con Decreto MEF del 23/11/2012) disponibile gratuitamente presso gli uffici postali.

Nel modello F24 deve essere compilata

la "Sezione IMU e altri tributi locali"

nel campo "codice comune" occorre indicare **1472** ;

la casella "Ravv." va barrata solo se il contribuente si sta avvalendo dell'istituto del ravvedimento operoso;

la casella "Immobili variati" deve essere barrata solo qualora siano intervenute variazioni che richiedono la presentazione della denuncia di variazione;

le caselle "Acc. e Saldo" devono essere barrate nel caso in cui il versamento si riferisca all'acconto o al saldo. Se il versamento avviene in unica soluzione andranno barrate entrambe le caselle;

nella casella "numero degli immobili" indicare il numero degli immobili a cui si riferisce il rigo per i quali si sta effettuando il versamento;

nello spazio "codice tributo" va inserito il codice tributo relativo al tipo di versamento che si intende effettuare, distinguendo le diverse tipologie di immobili:

- **3912** se trattasi di abitazione principale e relative pertinenze
- **3913** se trattasi di immobili strumentali all'agricoltura
- **3914** se trattasi di terreni - **COMUNE**;
- **3916** per aree edificabili- **COMUNE**;
- **3918** per altri fabbricati - **COMUNE**;
- **3924** SANZIONI DA ACCERTAMENTO- **COMUNE**
- **3925** fabbricati gruppo catastale D - **STATO**
- **3930** incremento aliquota per fabbricati gruppo catastale D - **COMUNE**
- **3939** Beni Merce

In caso di ravvedimento le sanzioni e gli interessi sono versati unitariamente all'imposta dovuta.

L'imposta non è dovuta se l'importo complessivo annuo dovuto è inferiore a 2,07 euro

### 6. DICHIARAZIONE

La Dichiarazione IMU deve essere presentata su apposito modello, che disciplina anche i casi in cui la medesima deve essere prodotta.

**La Dichiarazione IMU 2019**, ove dovuta, deve essere presentata **entro il 31 Dicembre 2020**, anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio o sono intervenute variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'imposta. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempre che non si verificano modificazioni dei dati ed elementi dichiarati cui consegua un diverso ammontare dell'imposta dovuta.

**La dichiarazione IMU 2020**, ove dovuta, dovrà invece essere presentata **entro il prossimo 30 Giugno 2021** con le modalità che verranno definite in un decreto ministeriale di prossima emanazione.

Si rammenta che, per intervenuta disposizione normativa, fra i casi per i quali al 31 Dicembre 2020 scade l'obbligo di presentazione della Dichiarazione IMU per l'anno 2019 **non rientrano** quello riguardante le



## COMUNE DI SAVIGNANO SUL RUBICONE

Provincia di Forlì-Cesena

SERVIZIO TRIBUTI

abitazioni concesse in uso gratuito a parenti di primo grado che hanno usufruito nel 2019 della riduzione al 50% della base imponibile avendone i requisiti di legge, e quello relativo agli immobili locati a canone concordato che, sempre per l'anno d'imposta 2019, hanno usufruito della sola riduzione statale del 25% dell'imposta e non anche dell'aliquota ridotta.

In alternativa alla presentazione del modello di dichiarazione IMU cartaceo, a partire dalla Dichiarazione IMU (IMU-TASI) per l'anno 2016, il Ministero dell'Economia e delle Finanze con comunicato del 5 ottobre 2016 ha reso noto che anche per gli Enti commerciali e le Persone fisiche sarà possibile l'invio telematico delle dichiarazioni stesse, così come già avviene per gli Enti non commerciali. L'invio con modalità telematiche della dichiarazione IMU/TASI Enti Commerciali e Persone fisiche costituisce una ulteriore opzione a discrezione del contribuente e non un obbligo, come invece previsto per la presentazione della dichiarazione da parte degli Enti non commerciali.

### **ENTI NON COMMERCIALI**

Si fa presente che per gli Enti non commerciali vigono specifiche disposizioni in materia di scadenze di pagamento (n. 3 rate, di cui una a conguaglio nell'anno successivo – l'art. 1, comma 763, della Legge n. 160/2019) e modalità di presentazione della dichiarazione (Dichiarazione IMU/TASI ENC con invio telematico).

### **PORTALE AL CITTADINO**

Sul sito Internet comunale è presente il collegamento con il “ **Portale per il Cittadino** ” al quale è possibile accedere previa registrazione che consente di vedere la propria posizione contributiva e di calcolare l'imposta ordinaria o in caso di ravvedimento operoso